 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

# Эксперт «Школы Росреестра» рассказала о порядке оформления прав граждан на земельные участки

Заместитель начальника отдела регистрации недвижимости Управления Росреестра по Свердловской области Наталья Тришина на прошлой неделе выступила экспертом **«Школы Росреестра»** в рамках обучающего трехдневного семинара «Основы земельного законодательства и практика их применения».

Мероприятие организовано «Уральской палатой недвижимости», с целью повышения квалификации агентств и брокеров по недвижимости.

В ходе семинара Наталья Сергеевна напомнила положения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», регулирующие «упрощенный» порядок регистрации прав собственности граждан на земельные участки, пояснила, что необходимо учитывать при подготовке пакета документов для подачи заявления в Росреестр, рассказала об возможных основаниях приостановления регистрации.

Эксперт пояснила, что для того, чтобы зарегистрировать право собственности на земельный участок в «упрощенном» порядке, гражданину необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок. Это может быть акт о предоставлении земельного участка, изданный органом местного самоуправления либо органом государственной власти; акт либо свидетельство о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом в установленном законом порядке; выписка из похозяйственной книги о наличии права на земельный участок (в том случае, если земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)).

*«На территории Екатеринбурга практически не осталось участков, имеющих разрешенное использование «для личного подсобного хозяйства», поэтому по выпискам из похозяйственной книги зарегистрировать права на земельные участки, имеющие иное разрешенное использование («для индивидуального жилищного строительства», «для жилищных нужд» и т.д.) не получится. Если же земельный участок до сих пор имеет разрешенное использование ЛПХ, то необходимо обратиться в администрацию района, поселка, села, муниципального образования, на территории которой находится земельный участок, для предоставления выписки из похозяйственной книги. Также выписка из похозяйственной книги должна подтверждать, что сведения о земельном участке были внесены в книгу до вступления в силу Земельного Кодекса РФ - до 30.10.2001 года», -* подчеркнула Наталья Тришина.

Также документами, устанавливающими (удостоверяющими) право гражданина на земельный участок могут являться нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование, решение суда.

Инвентаризационные описи, документы о выплате членских взносов либо квитанции об уплате земельного налога не рассматриваются как документы-основания для регистрации права собственности на земельный участок. Домовая книга подтверждает лишь регистрацию в жилом доме по месту жительства. Свидетельства могут подтверждать не только проведенную регистрацию права собственности, но и права пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования. Эти свидетельства подтверждают, что в «упрощенном» порядке гражданин имеет возможность оформить право собственности на земельный участок в случае, если земельный участок был предоставлен до вступления в силу Земельного Кодекса РФ.

Наталья Тришина акцентировала внимание слушателей на части 2 статьи 49 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Согласно этой статьи возможна регистрация права собственности не только того гражданина, кому предоставлялся земельный участок, но и тех граждан, которые купили дом либо унаследовали, приобрели право собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на этом земельном участке.

 *«Необходимо учитывать, что земельный участок должен быть предоставлен любому прежнему собственнику до введения в действие Земельного Кодекса РФ. Подтверждающим документом, который потребуется для регистрации права собственности, будет являться документ, указанный в части 1 статьи 49: акт о предоставлении земельного участка; свидетельство; договор; постановление; иной правоустанавливающий документ, по которому земля предоставлялась», - сообщила эксперт.*

Прежде чем продать земельный участок, на него нужно зарегистрировать право собственности, причем с 01.01.2021 года госпошлина при обращении за регистрацией ранее возникших прав не взимается. Однако, если у собственника здания, который хочет продать здание вместе с земельным участком, в правоустанавливающем документе на земельный участок указан вид права - постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, гражданин сначала должен зарегистрировать за собой право собственности на такой земельный участок с оплатой государственной пошлины - 350 рублей, т.к. ранее возникшим правом будет постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, а не право собственности.

Необходимо заблаговременно получать выписку из Единого государственного реестра недвижимости с актуальной информацией об отчуждаемом земельном участке, для грамотной подготовки к совершаемой сделке. Информация о любом объекте недвижимого имущества является общедоступной и может быть получена путем направления через МФЦ запроса о предоставлении выписки из ЕГРН об объекте.

Выписка из ЕГРН об объекте позволяет увидеть, какие здания, строения, сооружения расположены в границах земельного участка, в том числе подземные сооружения, кабельные линии, водопровод, а также здания, которые были зарегистрированы на праве собственности за продавцом, но по каким-то причинам продавец не включил их в число отчуждаемых объектов. Также из выписки можно почерпнуть информацию, имеются ли в отношении земельного участка какие-либо ограничения в виде охранных зон (это могут быть зоны, необходимые для использования линий электропередач, водопровода, а также водоохранные зоны, зоны подтопления и т.д.). В случае наличия таких ограничений в отношении отчуждаемого земельного участка, сведения об этом обязательно должны быть внесены в соответствующий договор, подписываемый сторонами сделки.

Также необходимо помнить, что если площадь отчуждаемого земельного участка декларированная, в выписке из ЕГРН возможно указание на наличие пересечения границ такого земельного участка с соседними участками, границы которых в свое время уточнялись и внесены в реестр по координатам, определенным кадастровым инженером. Наличие пересечения с границами соседних земельных участков будет являться препятствием для государственной регистрации перехода права. Чтобы избежать приостановления регистрации, необходимо заблаговременно провести межевание своего земельного участка, для чего обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана.

В заключение Наталья Сергеевна обратила внимание на изменение с 01 января 2021 года банковских реквизитов Управления Росреестра по Свердловской области. По тем платежам, которые уже совершены, действует переходный период – с 01.01.2021 г. по 30.04.2021 г., когда одновременно функционируют и старый, и новый счет. Однако, с 01 мая 2021 будут действовать только вновь открытые казначейские счета, и оплата по старым банковским реквизитам Управления приниматься не будет.

## Новые реквизиты для оплаты государственной пошлины и платы за предоставление сведений из ЕГРН можно узнать на сайте [**rosreestr.gov.ru**](https://rosreestr.gov.ru/)

**Контакты для СМИ:** Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области
Галина Зилалова, тел. 8(343) 375-40-81

эл. почта:press66\_rosreestr@mail.ru